

# Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Fürth  
Abt. für Zwangsversteigerungssachen  
Bäumenstraße 28 ~ 90762 Fürth

**Aktenzeichen:**

1 K 43/23

**Bewertungsstichtag:  
/Qualitätsstichtag**

11.07.2024

---

**Grundbuchangaben:**

Grundbuch des Amtsgerichts Erlangen  
von Weisendorf; Band -, Blatt 1554

Flst. 500/7      Neue Bergstraße 27  
Gebäude- und Freifläche

zu 1.102 m<sup>2</sup>

---

**Bewertungsobjekt:**

**Verkehrswert/Marktwert:**

Wohnhaus mit Kfz.-Doppelgarage,  
Winkel – Bungalow, Bj. 1975/76  
Fertighaus (Fab. Zenker-Haus Typ 169/19),  
Vollkeller mit Kfz.-Garage im Kellergeschoss,  
Erdgeschoss, Walmdach nicht ausbaufähig,  
Kfz.-Doppelgarage mit Anbau, Leerstand

**430.000 EUR**

Wohnfläche Erdgeschoss      ca. 137 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Kellergeschoss      ca. 122 m<sup>2</sup>

Neue Bergstraße 27 in 91085 Weisendorf

**Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnte das Gebäude nicht von innen begangen werden.  
Nur Außenansicht im einsehbaren Bereich möglich.**

---

**Die Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient der Kurzinformation.  
Das vollständige Gutachten kann beim Amtsgericht Fürth eingesehen werden**

**Bewertungsobjekt:** Keine Innenbegehung möglich, nur Außenansicht

Wohnhaus / Winkel – Bungalow, Fertighaus mit massiver Unterkellerung, Vollkeller, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Fertighaus Fabrikat Zenker (ZENKER-Haus Typ 169/19), Bj, 1975/76, Kfz.-Doppelgarage mit Anbau und Vordach, Leerstand  
Grundstücksgröße 1.102 m<sup>2</sup>

Wohnfläche EG ca. 137,0 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche KG ca. 122,0 m<sup>2</sup>

**Stichtag 11.07.2024** **Festgestellter Verkehrswert** **430.000 €**

## **Grundstück**

### **Makrolage**

Der Markt Weisendorf mit rund 6.900 Einwohnern liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt im Regierungsbezirk Mittelfranken. Die Gemeinde Markt Weisendorf ist ein Kleinzentrum im Seebachgrund. Der Markt Weisendorf hat insgesamt 14 Gemeindeteile, wobei der Hauptort Weisendorf die meisten Einwohner aufweist.

Der Markt Weisendorf ist zirka 14 km von Erlangen, 8 Kilometer von Herzogenaurach und 12 Kilometer von Höchststadt an der Aisch entfernt. Er befindet sich in der Metropolregion Nürnberg zentral zwischen Erlangen, Herzogenaurach und Höchststadt an der Aisch.

Die Großstadt Nürnberg liegt zirka 36 km und die Stadt Fürth zirka 30 km südöstlich vom Markt Weisendorf. Durch Weisendorf fließt die Seebach.

Die Autobahn A3 verläuft östlich vom Markt Weisendorf, die Anschlussstelle Erlangen-West ist ca. 7 km entfernt. Der Frankenschnellweg/die Autobahn A73 kann über die Autobahn A3 in zirka 15-20 Minuten angefahren werden (Autobahnkreuz Fürth/Erlangen). Die Staatstraßen St2263 und St2259 kreuzen sich im Hauptort Weisendorf. Über die Staatstraßen kann die Autobahnanschlussstelle der Autobahn A3, wie auch Stadt Herzogenaurach oder Stadt Höchststadt a.d. Aisch mühelos angefahren werden. Der Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege kann als befriedigend bis gut bezeichnet werden.

Der ÖPNV ist in Weisendorf durch die bestehenden Busverbindungen ausreichend ausgebildet. Der Markt Weisendorf ist an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) angebunden. Die Nachbarstädte/Nachbargemeinden können somit angefahren werden. Über die Buslinien kann der Hauptbahnhof Erlangen angefahren werden. Der Zweckverband Stadt-Umlauf-Bahn (StUB) plant eine Straßenbahn- bzw. Regio-tramstrecke durch die Metropolregion. Die in Planung befindliche Stadt-Umlauf-Bahn soll die Städte Nürnberg, Erlangen und Herzogenaurach noch besser miteinander verbinden.

Die Infrastruktur des Marktes Weisendorf ist in Anbetracht der ländlichen Lage im Landkreis Erlangen-Höchstadt durchschnittlich bis gut ausgebildet. Der Markt Weisendorf unterhält eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen gibt es in Herzogenaurach, Höchststadt a. d. Aisch und Erlangen. Förderschulen und sonderpädagogische Einrichtungen gibt es in Herzogenaurach und Höchststadt a. d. Aisch. In Weisendorf gibt es mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, für Grundschulkindern gibt es Hortangebote und eine offene Ganztagschule.

Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Discountmarkt sind im Hauptort an der Erlanger Straße angesiedelt), Apotheken, Allgemeinarzt- und Zahnarztpraxen sind zumeist in der Nähe des Ortskerns vorhanden. Die nächstliegenden Krankenhäuser befinden sich in den umliegenden Städten (Kreiskrankenhaus St. Anna in Höchststadt a.d. Aisch, Unikliniken Erlangen etc.)

Die Wirtschaft des Marktes Weisendorf ist stark landwirtschaftlich geprägt, einige Dienstleistungsbetriebe und kleinere Unternehmen (Speditionsunternehmen, Elektronische Bauelemente und Systeme, Sanitärunternehmen etc.) sind ebenfalls angesiedelt.

### **Mikrolage**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Hauptort des Marktes Weisendorf in einem Siedlungsgebiet/Baugebiet ca. 700-900 m südlich des Ortskerns. Das Wohngebiet/Baugebiet "Neue Bergstraße" in dem das Bewertungsgrundstück liegt, ist um das Jahr 1970 entstanden, es ist durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.

Das Bewertungsgrundstück liegt am Ende einer Sackgasse mit Wendehammer, es liegt mit der westlichen Grundstücksseite an der ausgebauten Straße. Das Grundstück liegt mit der Westseite an die Neue Bergstraße und mit der Ostseite an die Auracher Bergstraße (St2263) an. Die Nord- und Südseite liegen an benachbarte bebaute Wohnbauflächen an.

Die Neue Bergstraße ist eine Sackgasse mit Wendehammer in südlicher Richtung. In nördlicher Richtung mündet die Neue Bergstraße in den Karlsweg und dann in die Auracher Bergstraße als Hauptdurchgangsstraße (St2263 – Hauptstraße, Verbindung Herzogenaurach – Höchstadt a.d. Aisch) ein. Die Neue Bergstraße ist eine ruhige Nebenverkehrsstraße/Anliegerstraße mit mäßigem/geringem Verkehr.

Die Infrastruktur in der Umgebung kann in Anbetracht der Randlage im südöstlichen Bereich des Hauptortes als ausreichend bezeichnet werden. Die Grundschule Weisendorf und die Sportplätze des ASV Weisendorf e.V sind ca. 750 m nördlich gelegen. Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortskern (ca. 700-900 m) oder an der Erlanger Straße am nordöstlichen Ortsrand (ca. 1.800 m) vorhanden. Ärzte, Apotheke und weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind im Ortskern angesiedelt und können in zirka 10 Gehminuten erreicht werden.

Die Parkplatzsituation in der Umgebung des Bewertungsobjektes kann als durchschnittlich, entspannt bezeichnet werden (Wohngebiet mit normalen Stellplatzbedarf). Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Badweiher (Auracher Bergstraße) in ca. 600 m Entfernung.

### **Wohnlage**

Aufgrund der vorangestellten Beschreibungen kann die Wohnlage innerhalb des Marktes Weisendorf als durchschnittlich eingestuft werden.

Innerhalb des Wohngebietes kann die Wohnlage als unterdurchschnittlich bezeichnet werden, dies gilt insbesondere aufgrund der direkten Lage der östlichen Grundstücksgrenze an der Hauptdurchgangsstraße (Auracher Bergstraße) in Richtung Herzogenaurach/Höchstadt a.d. Aisch.

### **Immissionen, Emissionen**

Im Zuge der örtlichen Einsichtnahme konnten Emissionen aus dem Verkehr der Auracher Bergstraße (St2263) als Hauptdurchgangsstraße wahrgenommen werden. Die Auracher Bergstraße ist mit mäßigem Durchgangsverkehr belastet. Weitere störende Emissionen aus der Nachbarschaft oder den nahegelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen konnten nicht wahrgenommen werden.

### **Form/Oberflächengestalt**

Das Grundstück (Flst. 500/7) ist nahezu eben, versteint und eingefriedet. Das Grundstück ist rechteckig zugeschnitten mit einem Einschnitt an der südwestlichen Grundstücksecke für den Wendehammer der Neue Bergstraße. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 47 m und die Grundstücksbreite ca. 25 m.

### **Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Weisendorf weist das Grundstück als Wohnbaufläche (W) aus.

Das Grundstück liegt des Weiteren im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 8 Gebiet "Neue Bergstraße", rechtsverbindlich seit 02.08.1974. Hier wird das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA), I Vollgeschoss, GRZ 0,4; max. GFZ 0,5, offene Bauweise, Walmdach/Satteldach zulässig usw. ausgewiesen. Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden oder beim Bauamt der Gemeinde Markt Weisendorf in Erfahrung gebracht werden.

## **Bauwerksbeschreibungen**

### **Allgemein**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus/Winkel-Bungalow und einer Kfz.-Doppelgarage zur Westseite bebaut. Gemäß Einblick in die Bauantrags-Mappe (63/75) des Marktes Weisendorf wurde der Bauantrag am 21.10.1975 genehmigt. Für die Wertermittlung wurde das wahrscheinliche Jahr der Fertigstellung und der Bezugsfertigkeit des Wohnhauses im Jahr 1976 unterstellt.

Für die Kfz.-Doppelgarage an der südwestlichen Grundstücksecke gab es in der Bauantrags-Mappe keinerlei Pläne oder weitere Informationen. Für die Wertermittlung wird für die Kfz.-Doppelgarage das Baujahr 1976 unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück wird an der westlichen Grundstücksseite von der ausgebauten Straße begangen und befahren. Die großzügige Zugangsfläche/Hofffläche und die Vorfläche zur Doppelgarage sind mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

Beim Wohnhaus handelt es sich um ein Fertighaus - Winkelbungalow (Fabrikat: Zenker-Haus Typ 169/19) welches im Jahr 1975/1976 errichtet wurde. Das Wohnhaus hat ein massives Kellergeschoss und ein Erdgeschoss in Holzständerbauweise. Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist nicht ausgebaut, es kann gemäß Planung über eine Einschubtreppe angelaufen werden.

Der Hauptzugang zum Wohnhauses erfolgt an der Nordseite über eine Treppe mit Eingangspodest. Zusätzlich gibt es einen weiteren Zugang/Eingang im Kellergeschoss an der westlichen Hausseite (ehemalige Zufahrt zur Garage im Kellergeschoss) und einen weiteren Zugang/Eingang an der östlichen Hausseite über eine Kelleraußentreppe.

Bei den Fertighäusern aus dem Baujahr um 1965-1980 können aus Sachverständigensicht Baumaterialien verbaut sein, die Schadstoffe enthalten (Holzschutzmittel & PCBs, Klebstoffe in Holzwerkstoffplatten, Asbest etc.). Das Fertighaus aus dem Baujahr 1975/1976 wurde nach vorliegenden Informationen nicht saniert, ob tatsächlich beim vorliegenden Fertighaustyp (Zenker-Fertighaus; Haustyp 169/19) Schadstoffe/schadstoffhaltige Materialien verbaut sind gehört nicht zum Fachgebiet des Sachverständigen. Einen Aufschluss darüber kann zum Beispiel eine Analyse der Innenraumluft, Staubproben und Materialproben geben. Das Gebäude konnte im Zuge der örtlichen Einsichtnahme vom 11.07.2024 nicht von innen begangen werden. Zusatzinformationen konnten vom Schuldner/Schuldnerin nicht eingeholt werden.

Die erdgeschossige, südseitige Terrasse wurde nachträglich mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung eingehaust und als Wohnraum dem Wohnzimmer zugeschlagen. Entgegen der Eingabeplanung wird die Kfz.-Garage im Kellergeschoss des Wohnhauses als Zugang zum Kellergeschoss genutzt. Zwei Kellerräume zur Südseite verfügen über einen Lichtgraben und haben normalgroße Fenster (ca. 1,0m x 1,0m), die Räume sind wohnraumähnlich ausgebaut (nur Außenansicht möglich). Der Kellerraum an der nordöstlichen Gebäudeecke verfügt ebenfalls über ein normalgroßes Fenster (ca. 1,0 m x 1,0m) zur Kelleraußentreppe und ist ebenfalls wohnraumähnlich ausgebaut (nur Außenansicht möglich).

Da aus Sachverständigensicht eine ausreichende Belichtung und Belüftung der als Wohnraum ausgebauten Kellerräume nicht gegeben ist (siehe BayBO Art, 45 Aufenthaltsräume) können diese nicht als Aufenthaltsräume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen angesehen werden. In der Wertermittlung wurden diese Räume als wohnraumähnlich ausgebaute Kellerräume ausreichend berücksichtigt.

### **Wohnhaus/Winkelbungalow**

Freistehendes Wohnhaus/Winkelbungalow mit Vollkeller, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Kellergeschoss des Wohnhauses ist massiv ausgeführt (Mauerwerk, Bodenplatte, Stahlbetondecke zum Erdgeschoss). Das Erdgeschoss ist in Holzständerbauweise ausgeführt (Holzfachwerk Fertighaus). Das Gebäude ist mit einem Walmdach (Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung überdacht, die Außenansichten des Wohnhauses sind mit Kunststoffrollputz auf Asbestzementplatten verkleidet.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses wird an der Nordseite über eine 6-stufige Treppe mit Eingangspodest begangen. Zusätzlich ist ein Eingang mit Rampe an der Westseite (ehem. Garagenabfahrt) und ein weiterer Eingang an der Ostseite (Kelleraußentreppe) im Kellergeschoss vorhanden.

Gemäß Grundrissplan befinden sich im Kellergeschoss ein Trockenraum, ein Heizraum (Ölheizung), ein Kellerraum mit Hauseingang und Rampe zur ehemaligen/geplanten Garage, ein Vorratsraum, ein Badezimmer/Sauna mit Dusche und WC, ein Hobbyraum und zwei weitere Kellerräume sowie ein Flur. Die Räume werden vom mittig gelegenen Flur angelaufen.

Die als Wohnraum ausgebauten Räume zur östlichen Giebelseite und zur Südseite verfügen über normalgroße Fenster zum Lichtgraben oder Kelleraußentreppe (ca. 1m x 1m). Diese Kellerflächen werden als wohnraumähnlich ausgebauten Räume in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt. Die anderen Kellerräume verfügen über Kellerfenster und/oder Kellerlichtschächte. Das Erdgeschoss kann über eine massive, gewendelte Treppe angelaufen werden. Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 2,4-2,5 m.

Im Erdgeschoss befinden sich gemäß Grundrissplan ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Liegewanne und Dusche, ein Arbeitszimmer, drei weitere Schlaf-/Kinderzimmer sowie ein Flur/Diele. Die Wohnräume werden vom mittig gelegenen Flur angelaufen. Wie bereits beschrieben wurde die erdgeschossige, südseitige Terrasse (ca. 4,4m x 3,1m) nachträglich mit Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingehaust und als Wohnraum dem Wohnzimmer zugeschlagen. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,5-2,6 m.

Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist nicht ausgebaut, es kann aufgrund der lichten Höhe am First von ca. 2,0m nur eingeschränkt genutzt werden. Das Dachgeschoss/der Dachboden kann gemäß Planung über eine Einschubtreppe angelaufen werden.

Das Wohnhaus ist nicht barrierefrei ausgebaut, der Grundrisszuschnitt im Keller-/Erdgeschoss kann als normal und funktionell bezeichnet werden.

**Bauweise:** Fertighaus – Fabrikat: Zenker-Haus Typ 169/19, Holzständerbauweise – Außenwände Holzfachwerk lt. Statik 90x90 mm, beidseitig beplankt mit 13mm Vollspanplatten, Ausfachung mit 90 mm starken Mineralfasermatten und Dampfsperre. Als Außenverkleidung dienen großflächige, 8mm starke Asbestzementplatten, die auf 21 mm starker, abstandhalternder, senkrechter Verlattung angebracht sind, Gesamtstärke: 14,5 cm, Außenansicht Kunststoffrollputz auf Asbestzementplatte – Innenwände Holzfachwerk lt. Statik, beidseitig mit 13mm starken Vollspanplatten beplankt, Gesamtstärke 11,6 bzw. 6,6 cm

Kellergeschoss in massiver, konventioneller Bauweise, Ziegelmauerwerk, Bodenplatte, Stahlbetondecke und Stahlbetontreppe gewandelt zum Erdgeschoss, massive Kelleraußentreppe mit Seitenstützwand, Walmdach (Holzkonstruktion, Holzsparrendach mit 27° Dachneigung) mit Ziegeleindeckung (Betonstein Frankfurter Pfanne),

Decke zum Dachgeschoss als Holzdecke mit beidseitigen Spannplatten (Wärmedämmung 60 mm Mineralfasermatten), Eingangstreppe als Wangentreppe aus Stahlbeton mit Kunststeinstufen und schmiedeeisernem Geländer aus verzinkten Stahl

**Ausführung und Ausstattung:**

**Fußböden:** Kellergeschoss – Betonestrichfußboden, Annahme: Laminat-, Teppich und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Erdgeschoss – Estrich, Annahme: Laminat-, Teppich und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten etc.

**Fenster:** Kellergeschoss – soweit einsehbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Stahlfenster mit Einfachverglasung (Stand um 1976), Fenster teilweise mit Außenrollos

Erdgeschoss – Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Terrassentüren mit Schiebevorrichtung (Stand um 2000), Austausch erfolgt, Enderbeiten wie Anschlüsse der Fenster an die Außenverkleidung nicht fertiggestellt

Türen: Eingangstür im Erdgeschoss als massive Naturholztür mit Drahtglaseinsatz, Briefkastenschlitz und Klingel, Zimmertüren als Holzfurniertüren mit Holztürzargen, Eingangstüren im Kellergeschoss als Leichtmetalltüren mit Drahtglaseinsatz oder Glaseinsatz und Klingel, sonst im Keller Stahltüren soweit erforderlich

Sanitär: Kellergeschoss Annahme lt. Grundrissplan – Badezimmer/Sauna mit Dusche und WC, Kellerfenster zur Nordseite

Erdgeschoss Annahme lt. Grundrissplan – Gäste-WC, Fliesenfußboden, Wände deckenhoch gefliest, Stand-WC, Handwaschbecken, Fenster zur Nordseite

Erdgeschoss Annahme lt. Grundrissplan – Bad/WC mit Dusche und Liegewanne, Fliesenfußboden, Wände deckenhoch gefliest, Stand-WC, Bidet, Handwaschbecken, Fenster zur Nordseite

Innwandb.: Innenwände Tapeten, Deckenuntersichten Raufasertapete mit Anstrich etc.

Elektro: Elektroinstallation entsprechend dem Baujahr (Stand ca. 1975/1976), Sicherungen, Klingel ohne Gegensprecheinrichtung, Verteilertafel im Flur

Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Flächen- oder Rippenheizkörper mit Thermostatsteuerung, Erdtank für Öllagerung an der westlichen Seite des Gebäudes (Öltank aus Beton+Kunststoff, Fassungsvermögen unbekannt)

Besondere

Bauteile: Zuschlag Lichtgraben und Lichtschächte, Treppenzugang/Hauseingang, wohnraumähnlicher Ausbau der Kellerräume

Besondere

Einrichtung

Zubehör: Keine Innenbegehung möglich – somit keine Erfassung von Zubehör

### **Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV):**

Für das zu bewertende Objekt wurde kein Energieausweis (Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis) für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff EnEV vorgelegt, so dass keine Aussagen über den Energiebedarf des Gebäudes gemacht werden können. Für die Bewertung wurde ein üblicher Endenergiebedarf in Anbetracht des Baujahres um 1975/1976 und der vorgefundenen Ausführung (Fertighaus) angenommen.

### **Doppelgarage**

An der südwestlichen Grundstücksecke wurde eine Doppelgarage mit Anbau/Geräteraum errichtet. Das Gebäude ist in massiver, konventioneller Bauweise errichtet, es ist mit einem leicht geneigten Pultdach (Holzkonstruktion) mit Bitumeneindeckung überdacht.

Die Kfz.-Doppelgarage ist um ca. 5 m von der Straße/Wendehammer eingerückt, die Zufahrt/Vorfläche ist mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt.

Die Kfz.-Doppelgarage wird an der Westseite angefahren, hier wurde nachttäglich ein modernes Sektionaltor mit Elektroantrieb eingebaut. Die Garage wird an der Rückseite/Ostseite begangen, hier befindet sich eine Stahltür.

Der Geräteanbau befindet sich an der Rückseite/Ostseite der Garage, er wird über eine Stahltür an der Nordseite begangen. Der Vorplatz zur Garagentür und der Tür zum Anbau ist ebenfalls überdacht. Die Garage wie auch der Geräteanbau haben jeweils ein Fenster.

Bauweise: massive, konventionelle Bauweise (Ziegelmauerwerk), Fundamentplatte/Flächengründung, Stahlbetondecke, flach geneigtes Pultdach (Holzkonstruktion) mit Bitumeneindeckung, Außenansicht verputzt und angelegt (keine Wärmedämmung)

Ausführung und Ausstattung:

Fußböden: Betonstrich, Fliesenbelag

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: Seiteneingangstüren als Stahltüren, Sektionaltor elektrisch

Innwandb.: Putz/Anstrich, Dachuntersicht offen, sichtbar

Elektro: Elektroinstallation entsprechend der Nutzung

Sonstiges:

Besondere

Bauteile: Überdachung Vorfläche/Eingangsbereich Anbau/Kfz.-Garage

### Zusammenstellung Wohnfläche/Nutzfläche

Die Baupläne aus dem Jahr 1975 enthalten eine unvollständige Wohnflächenberechnung für das Fertighaus ZENKE-Haus Typ 169/19. Im Rahmen der örtlichen Einsichtnahme konnten die Innenräumen nicht begangen werden, so dass ein Aufmaß nicht erstellt werden konnte. Die Flächen werden daher aus den Angaben zur Wohnflächenberechnung, den Maßen der genehmigten Baueingabepanung übernommen und gegebenenfalls erweitert beziehungsweise korrigiert.

Wohnfläche im Erdgeschoss	ca. 137,0 m <sup>2</sup>	(hiervon ca. 13,64 m <sup>2</sup> Wintergarten/Wohnfläche)
Nutzfläche im Kellergeschoss	ca. 122,0 m <sup>2</sup>	(hiervon ca. 45 m <sup>2</sup> wohnraumähnlich ausgebaut (Keller 1 u. 2, Hobbyraum, Bad/WC/Sauna))

Nutzfl. Doppelgarage m. Anbau ca. 43,5 m<sup>2</sup>

### Außenanlagen

Das Grundstück ist (soweit einsehbar) überwiegend eingefriedet. Straßenseitig ist das Grundstück mit einem Holzjägerzaun zwischen massiven Stützen und Sockel eingefriedet. Die Stützen wie der Sockel sind mit Waschbetonplatten verkleidet. Zur Nordseite ist das Grundstück mit einem Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen eingefriedet. Die Einfriedung zur Ostseite (Auracher Bergstraße/Hauptdurchgangstraße) und zur Südseite sind vollständig mit Büschen/Bäumen zugewachsen.

Die Vorplatzflächen/Zufahrtsflächen/Zugang zum Wohnhaus sind mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt. Die Rampe zum Untergeschoss/eheml. Garage im Haus ist ebenfalls mit Betonsteinen auf Unterbau befestigt, die Flanken sind mit Seitenstützmauern abgefangen.

Der Bereich vor dem Freisitz/Wintergarten des Wohnhauses an der Südseite ist betoniert und mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet. Die Zugangstreppe ist massiv ausgeführt und mit Fliesen belegt.

An der Rückseite/Südseite des Wohnhauses ist ein ca. 50-60 cm tiefer Lichtgraben vorhanden. Der Boden des Lichtgrabens ist mit Waschbetonplatten belegt.

Im rückseitigen Gartenbereich an der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Gartenhaus (4m x 4m; Höhe ca. 2,2) aus Fichtenholz. Das Gartenhaus hat einen Holzfußboden und Holzfenster/eine Holztür mit Einfachverglasung.

Die verbleibenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch angelegt (Rasenfläche, Büsche/Sträucher/Bäume etc.).

### **Baulicher Zustand**

Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus und die Garage mit Anbau im Zuge der örtlichen Einsichtnahme nur von außen und in Teilbereichen eingesehen werden konnten.

Der bauliche Zustand der Gebäude wird als vernachlässigt bis gerade noch durchschnittlich eingestuft. Augenscheinlich ist in den letzten Jahren nur der allernotwendigste Bauunterhalt durchgeführt worden. Das Wohnhaus weist einen Reparaturstau/Instandhaltungsstau aufgrund von unterlassener Instandhaltung auf.

Hierzu zählen die Endarbeiten/Anschlussarbeiten nach dem Einbau der Kunststofffenster und Terrassentüren mit Isolierverglasung im Erdgeschoss. Die Frostschäden an dem Treppenzugang zum Wohnhaus, insbesondere an der Riemchenverkleidung der Kelleraußentreppe.

Der Zustand der Außenanlagen kann als vernachlässigt eingestuft werden, hierzu zählen insbesondere Schäden (Abplatzungen, Risse, Versatz) an der Einfriedung, Wegbefestigungen und an dem Fliesenbelag der Treppe an der Südseite. Der Zustand des Gartenhauses wird als restwertig eingestuft.

Das Wohnhaus ist teilweise noch mit Einrichtungsgegenständen vollgestellt. Auf dem gesamten Grundstück sind Unrat und Abfall vorhanden.

### **Nutzung**

Das Wohnhaus mit Doppelgarage und Anbau werden nicht mehr bewohnt und stehen leer. Das Grundstück wie auch das Wohnhaus machen einen unaufgeräumten und vernachlässigten Eindruck (Einrichtungsgegenstände, Unrat, Abfall etc.).

---

### **Sachverständiger**

Thomas Matuschowitz MRICS  
Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(Zuständig: IHK Nürnberg für Mittelfranken)

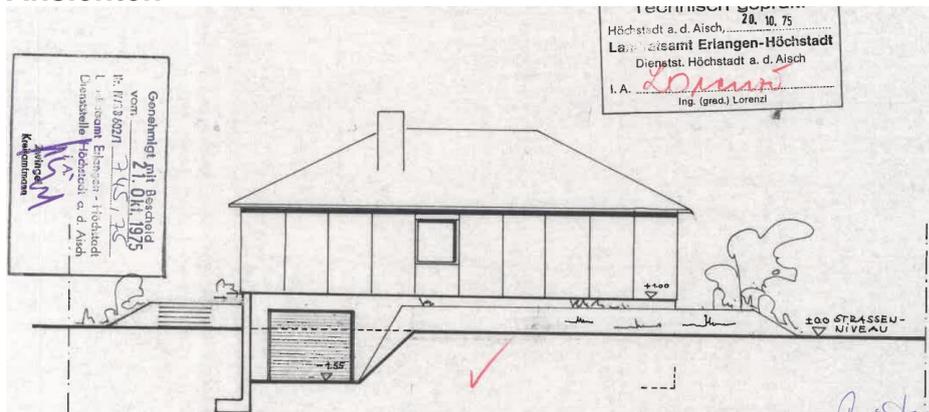
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die  
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten- DIN EN ISO/IEC 17024

### Lageplan/Katasterwerk

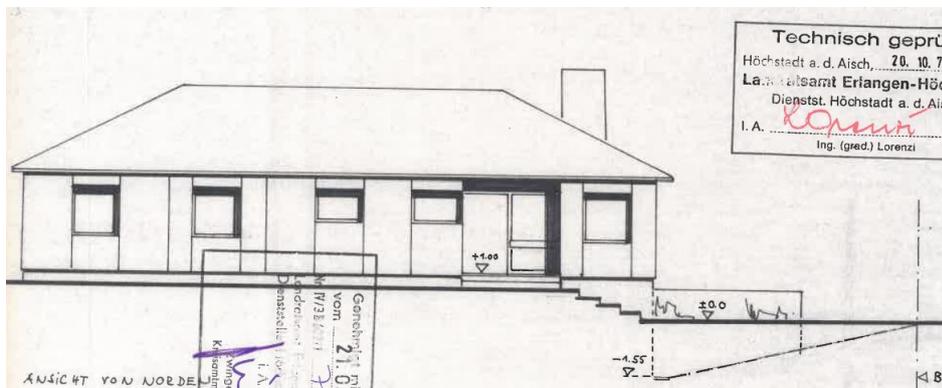


Lageplan; Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Gemarkung Weisendorf, Flurstück 500/7 - Plan ohne Maßstab

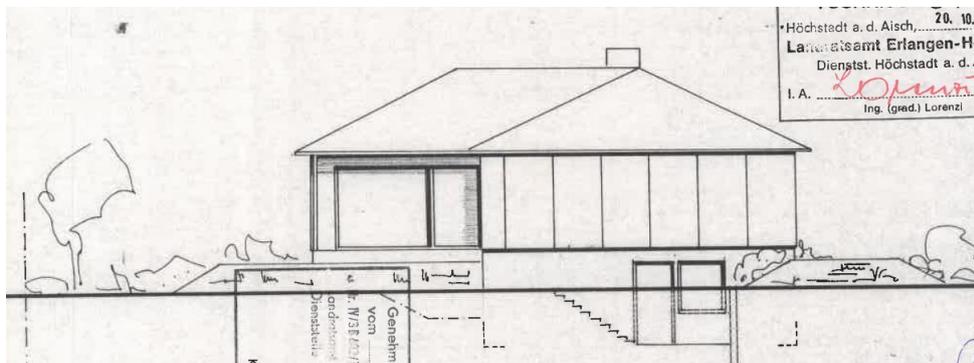
## Ansichten



Ansicht West / Frontansicht Zugang von der Straße



Ansicht Nord / Hauseingang



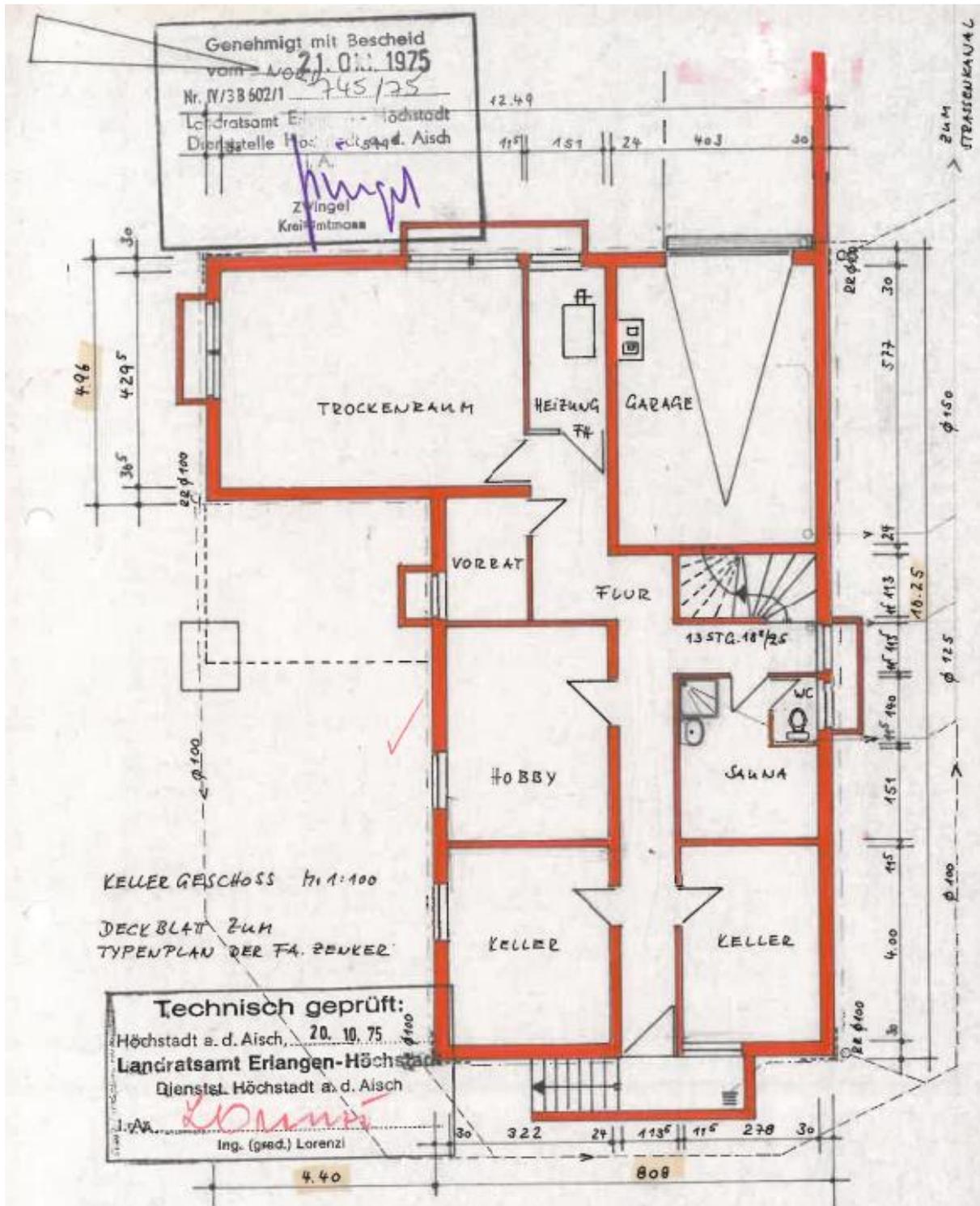
Ansicht Ost / Rückansicht



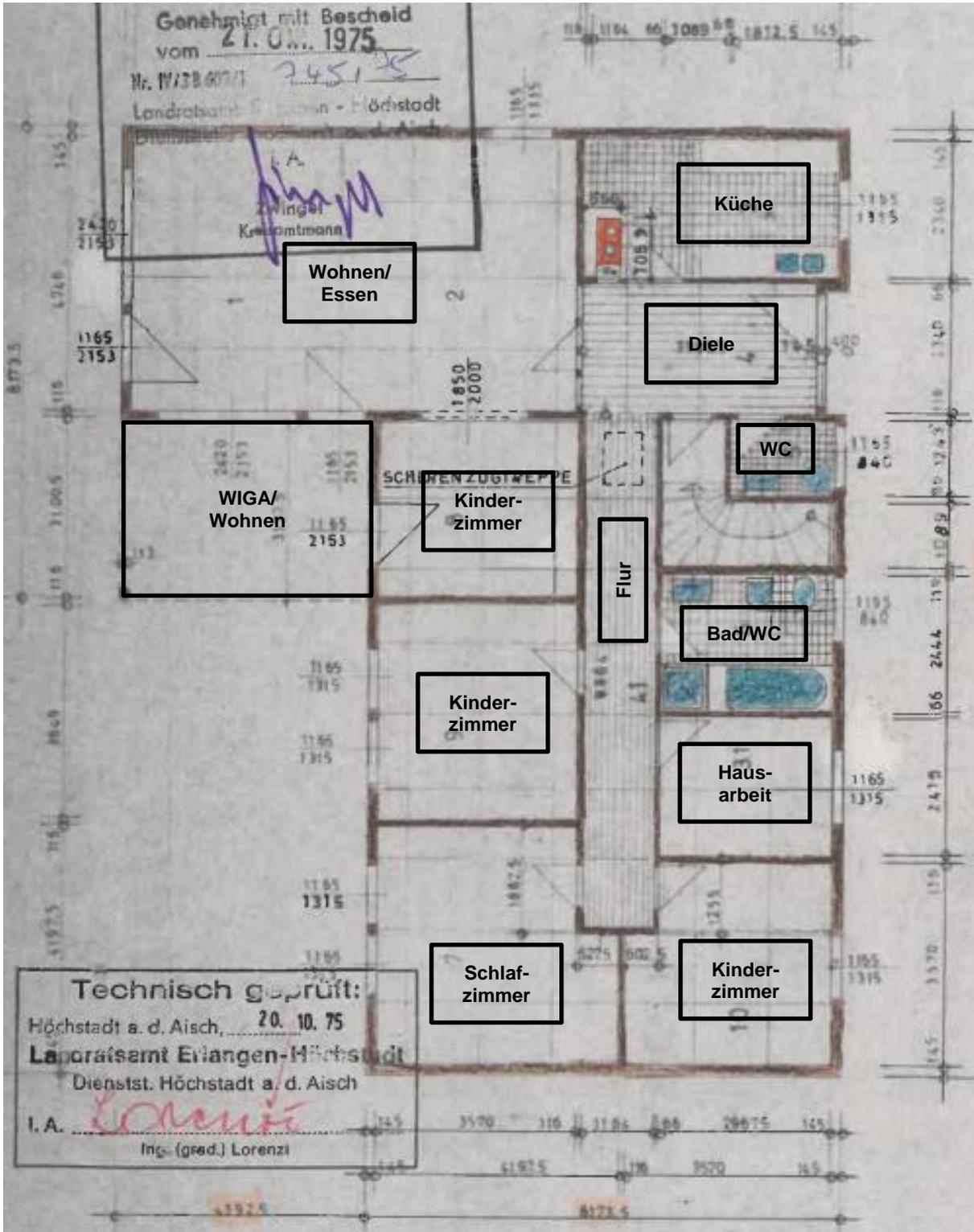
Ansicht Süd / Gartenansicht

Pläne ohne Maßstab

Grundrisse KG/EG, Schnitt

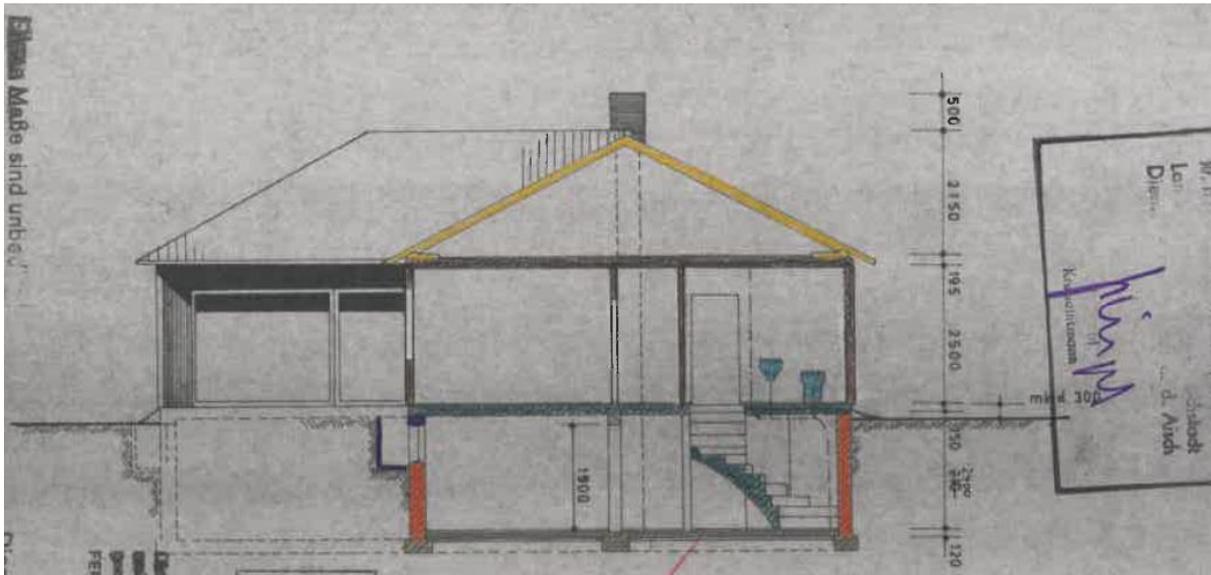


Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Pläne ohne Maßstab



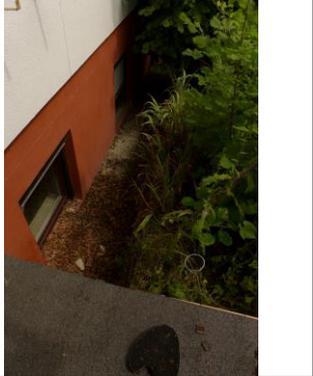
Schnitt Wohngebäude

Plan ohne Maßstab

## Fotodokumentation

<b>Bild 1</b>	
<p>Zufahrt zum Bewertungsobjekt/Wendehammer; Ansicht von Nordwest Neue Bergstraße 27 in 91085 Weisendorf</p>	
<b>Bild 2</b>	
<p>Zufahrt/Zugang von der Straße/Wendehammer; Ansicht von West</p>	
<b>Bild 3</b>	
<p>Doppelgarage mit Anbau, Zufahrt; Ansicht von Südwest</p>	
<b>Bild 4</b>	
<p>Zugang zum Grundstück an der Doppelgarage</p>	

<p><b>Bild 5</b></p>			
<p>Westseitiger Vorgarten mit Öltank (Pfeil) und Garage; Ansicht von Nord</p>			
<p><b>Bild 6</b></p>			
<p>Doppelgarage mit Anbau (Geräteanbau); Ansicht von Nord</p>			
<p><b>Bild 7</b></p>			
<p>Doppelgarage mit Anbau (Geräteanbau); Ansicht von Nordost</p>			
<p><b>Bild 8</b></p>			
<p>Doppelgarage mit Anbau (Geräteanbau); Ansicht von Ost</p>			

<p><b>Bild 9</b></p>			
<p>Wohnhaus/Winkelbungalow mit Zugang zum KG; Ansicht von West</p>			
<p><b>Bild 10</b></p>			
<p>Wohnhaus/Winkelbungalow Rückansicht; Ansicht von Südost</p>			
<p><b>Bild 11</b></p>			
<p>Freisitz an der Südseite, nachträglich als Wohnraum ausgebaut</p>			
<p><b>Bild 12</b></p>			
<p>Wohnhaus/Winkelbungalow mit Lichtgraben an der Südseite</p>			

<p><b>Bild 13</b></p>	
<p>Wohnhaus/Winkelbungalow hier östliche Giebelseite mit Kelleraußentreppe</p>	
<p><b>Bild 14</b></p>	
<p>Wohnhaus/Winkelbungalow; Ansicht von Nordwest</p>	
<p><b>Bild 15</b></p>	
<p>Wohnhaus/Winkelbungalow, Hauseingang an der Nordseite</p>	
<p><b>Bild 16</b></p>	
<p>Gartenhaus in der nordöstlichen Grundstücksecke</p>	